

- Por se tratar de elementos amostrais em ofertas e considerando sua boa localização, elegemos o valor central calculado, qual seja **R\$ 4.274.998,81** (quatro milhões duzentos e setenta e quatro mil novecentos e noventa e oito reais e oitenta e um centavos).
- Do *Anexo II* obtem-se **R\$ 4.315.500,58** (quatro milhões trezentos e quinze mil quinhentos reais e cinquenta e oito centavos) como valor calculado das construções, considerando-se a depreciação por Ross Heidecke.
- O valor calculado total resulta em **R\$ 8.589.499,39** (oito milhões quinhentos e oitenta e nove mil quatrocentos e noventa e nove reais e trinta e nove centavos).

VALORES DE LIQUIDAÇÃO

DADOS DA AVALIAÇÃO			
Valor de mercado (100% imóvel)	R\$ 8.589.499,39	Data-base	fev/18
Valor da fração ideal		Fração ideal	

PRAZOS DE COMERCIALIZAÇÃO					
Cenário Pessimista		Cenário Realista		Cenário Otimista	
12	meses	9	meses	6	meses

TAXAS			
Taxa de desconto		Taxa de aplicação	
Para cálculo do VP		Para cálculo de Receitas	
1,10%		0,70%	

SELEÇÃO DE CENÁRIO		
<input type="radio"/> Cenário Pessimista	<input checked="" type="radio"/> Cenário Realista	<input type="radio"/> Cenário Otimista

RESULTADO			
Valor de VFE de todo imóvel	R\$ 7.735.000,00	Cenário	Realista
Valor de VFE da fração ideal		fração ideal	
Redução verificada	R\$ 854.499,00	redução %	9,95%

11. CONCLUSÃO

Conveniente o arredondamento, permitido em Normas Brasileiras, com referência à data subscrita, atribuímos em:

- **R\$ 8.590.000,00 (oito milhões quinhentos e noventa mil reais)**, o valor de mercado do bem objeto desta avaliação.
- **R\$ 7.735.000,00 (sete milhões setecentos e trinta e cinco mil reais)** o valor de liquidação forçada.

12. OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES

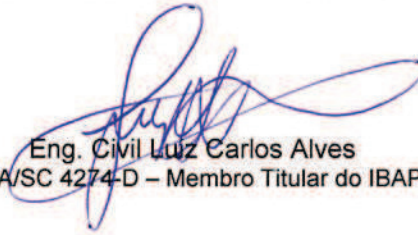
- O trabalho avaliatório fundamenta-se na documentação fornecida pelo proprietário e pelo interessado e nos elementos constatados no local quando da vistoria.
- Junto ao cartório de registro de imóveis o imóvel conta uma área de 3.000,00 metros quadrado contendo 50,00 metros de frente por 60,00 metros de profundidade.
- Em vistoria em loc contatou que o imóvel tem 50 metros de frente e 85,00 metros de profundidade, correspondendo uma área de 4.250,00 metros quadrado.
- Faltando regularização junto aos órgãos competentes.

13. ENCERRAMENTO

Local e data

Porto Velho, 2 de março de 2018, data a que se referem os valores aqui atribuídos.

Responsável Técnico



Eng. Civil Luiz Carlos Alves
CREA/SC 4274-D – Membro Titular do IBAPE

14. ANEXOS

- Planilha de pesquisa e homogeneização de dados de mercado.
- Planilha de reprodução e depreciação das benfeitorias.
- Cópia da certidão do Registro de Imóveis.

AVALINORTE, CONSULTORIA E AVALIAÇÕES

Rua Ruy Barbosa, 1.300 – Arigolândia
CEP 76.801-186 – Porto Velho, RO
Fone(fax) 69 3229-0505 avalinorte@gmail.com